

**ПРАВИЛА ДОМА
«ЭФИР. КОМЬЮНИТИ ДОМ»****1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящие Правила дома «ЭФИР. КОМЬЮНИТИ ДОМ» (далее «Правила») утверждены общим собранием Собственников помещений в многоквартирном доме с подземной автостоянкой, расположенном по адресу: 2-ой Горский переулок в Ленинском районе г. Новосибирска, расположенном в границах земельного участка № 54:35:064:335:595 (почтовый адрес: г. Новосибирск, мкр. Горский, д. 14) (далее «МКД») по согласованию с ООО УК «ЖК Гагаринский» (далее «УК») в целях обеспечения благоприятного, комфортного и безопасного пользования общим имуществом Собственников помещений в МКД (далее «Общее имущество»).

1.2. Правила обеспечивают соблюдение характеристик надежности и безопасности МКД; безопасность жизни и здоровья, сохранность имущества граждан, проживающих в МКД; доступность пользования жилыми/нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в МКД, поддержание архитектурного облика МКД.

1.3. Общее имущество, в том числе, но не исключительно: помещения и места общего пользования, придомовая территория, детские и спортивные площадки, а также иные малые архитектурные формы, земельный участок под МКД, являются для целей Правил – территорией дома «ЭФИР. КОМЬЮНИТИ ДОМ» (далее «Дом»).

1.4. К общему имуществу в рамках Правил и в соответствии с действующим законодательством также относятся:

- кровля Дома;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами и внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в том числе, инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, инженерная система отопления, инженерная система электроснабжения, вентиляции, водоотведения;
- отделка и мебель в welcome-зоне, лобби, игровой комнате, колясочной и других местах общего пользования Дома;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома.

1.5. Правила определяют порядок пользования общим имуществом, права и обязанности Собственников и иных лиц, пользующимися и/или владеющих помещениями на иных основаниях, предусмотренных действующим законодательством РФ (далее «Иные лица»), а также ответственность за нарушение порядка пользования общим имуществом.

1.6. Собственник, иное лицо и УК, обязуются соблюдать и исполнять Правила.

2. ПРАВИЛА СОБЛЮДЕНИЯ ВНУТРИОБЪЕКТОВОГО И ПРОПУСКНОГО РЕЖИМОВ

2.1. В целях исключения возможности бесконтрольного входа лиц, въезда транспортных средств, на территории Дома действует пропускной режим.

2.2. Пропускной режим обеспечивается в порядке, предусмотренном Правилами и действующим законодательством РФ, в том числе Законом РФ от 11.03.1992 № 2487-1 «О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации», частной охранной организацией, имеющей лицензию на осуществление частной охранной деятельности (далее «ЧОП») за счет средств Собственников помещений.

2.3. Выбор ЧОП и заключение с ней договора на оказание охранных услуг осуществляет УК.

2.4. Вход лиц, въезд транспортных средств на территорию Дома осуществляется в следующем порядке:

2.4.1. Собственники, члены их семей и иные лица, осуществляют вход самостоятельно при помощи электронного ключа, пользуясь электронными считывателями.

2.4.2. Для гостей, курьеров, служб доставки, подрядчиков и исполнителей работ и услуг (далее «Гости») производится в следующем порядке:

- Собственник, член его семьи или иное лицо непосредственно разрешают пропуск гостей, связавшись при помощи домофона с охраной и сообщив ФИО гостя;
- либо открывают калитку при помощи домофона в жилом помещении после звонка гостя;
- либо лично встречают гостей и пропускают их.

2.4.3. Въезд транспортных средств:

- Въезд транспортных средств на территорию Дома запрещен, за исключением транспортных средств аварийных и специальных служб, транспортных средств, осуществляющих погрузочно-разгрузочные работы в соответствии с настоящими Правилами, а также иных исключений, предусмотренных Правилами.

- Въезд Собственника, членов его семьи и иных лиц в подземную автостоянку осуществляется при помощи удаленного доступа, оформленного посредством заполнения анкеты в УК.

- Въезд транспортных средств на территорию Дома для осуществления погрузочно-разгрузочных работ осуществляется по предварительной записи. Не менее чем за сутки до планируемой даты, Собственник помещения или ответственный за проведение ремонтных работ сообщает на пост охраны дату и время проведения разгрузочных работ, а также сообщает марку и государственный номер транспортного средства, на котором будет осуществлена доставка

строительных материалов. Транспортное средство должны быть чистыми и не иметь утечки ГСМ. При наличии загрязнений и/или протечек ГСМ транспортное средство на территорию не пропускается. Погрузочно-разгрузочные работы производятся в специально предназначенных для этих целей местах. Разгрузка большегрузных транспортных средств (спецтехники): длинномеров, крупногабаритных фургонов, производится за пределами Дома. Проезд большегрузной техники: длинномеров, крупногабаритных фургонов на территорию Дома запрещается.

2.5. В случае утери электронного ключа, Собственник или иное лицо, обязаны проинформировать об утери пропуска УК либо дежурного сотрудника ЧОП. Для получения нового электронного, взамен утерянного, Собственник или иное лицо самостоятельно обращается в организацию, обслуживающую домофонную систему Дома.

2.6. Собственник и иное лицо обязаны ознакомить с настоящими Правилами лиц, которым он выдает и/или передаёт электронный ключ, либо иным образом обеспечивает для них вход (выход) и (или) въезд (выезд) на территорию Дома.

2.7. При смене Собственника помещения, Собственник обязан самостоятельно передать электронные ключи новому Собственнику. При прекращении у иного лица, соответствующих прав в отношении помещения, иное лицо обязано передать электронные ключи Собственнику. Контроль за выполнением иным лицом, указанной обязанности, осуществляет Собственник помещения. УК вправе, в случае неисполнения Собственником либо иным лицом, указанной обязанности, самостоятельно заблокировать и/или аннулировать электронные ключи.

2.8. Контроль за сохранностью, исправностью и наличием электронных ключей осуществляет Собственник и иное лицо самостоятельно.

2.9. Собственник, члены его семьи и иные лица, с использованием чьих электронных ключей третьими лицами осуществлён вход и въезд на территорию Дома (в том числе, но не исключительно при входе либо въезде на территорию в след за отрывшим калитку, либо ворота соответственно) несут ответственность за действия и (или) ущерб, причинённый указанными третьими лицами. В том числе, но не исключительно, это касается ситуаций, когда Собственник, члены его семьи и иные лица, любыми иными способами предоставили возможность входа и (или) въезда на территорию Дома третьим лицам.

2.10. Собственник, члены его семьи и иные лица, несут самостоятельную ответственность за вещи, оставленные без присмотра на территории Дома в местах, которые не предназначены для хранения вещей.

2.11. Вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных, обеспечивается и контролируется их представителями, опекунами и попечителями соответственно. УК и ЧОП не несут ответственность за вход (выход) и въезд (выезд) несовершеннолетних, малолетних, ограниченно дееспособных, недееспособных.

2.12. УК осуществляет контроль за исполнением обязательств ЧОП. В случае нарушения ЧОП своих обязанностей, ЧОП самостоятельно несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и договором, заключённым между УК и ЧОП.

2.13. Собственник при обнаружении неисполнения и/или ненадлежащего исполнения ЧОП своих обязательств, сообщает об этом в УК, с указанием времени и обстоятельств нарушения. УК проводит внеплановую проверку исполнения обязательств ЧОП и обстоятельств, указанных Собственником.

2.14. Выход и выезд с территории Дома осуществляется всеми лицами свободно и без ограничений. УК и ЧОП не контролируют выход и выезд лиц с территории Дома.

3. ПРАВИЛА ВЫПОЛНЕНИЯ ПОГРУЗОЧНО-РАЗГРУЗОЧНЫХ РАБОТ

3.1. Въезд транспортного средства для целей осуществления погрузочно-разгрузочных работ производится в порядке, предусмотренном разделом 2 Правил.

3.2. В целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ, допускается временная остановка на территории Дома транспортных средств в специально отведенных для этих целей местах, на период времени объективно необходимого для выполнения погрузочно-разгрузочных работ.

3.3. По завершении погрузочно-разгрузочных работ транспортное средство должно незамедлительно выехать с территории Дома.

3.4. При погрузочно-разгрузочных работах, Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны обеспечить упаковку груза (в том числе, но не исключительно вещей, мебели, оборудования, строительных материалов и мусора, и т.п.), исключающую его выпадение, разбрасывание, рассыпание, пыление; строительные смеси дополнительно упаковывать в целлофановые мешки, использовать бахилы, пешеходные тротуары, полы в местах общего пользования в МКД по ходу движения, а также в лифте, застелить пленкой.

3.5. При погрузочно-разгрузочных работах не допускается перегрузка лифтов, загрязнение и повреждение кабин лифтов. Допускается использовать лифт для погрузки предметов с габаритами, позволяющими занести и разместить данные предметы в лифтовую кабину без нанесения ущерба общему имуществу. В случае, если размер груза превышает габариты лифтовой кабины, то для его транспортировки на необходимый этаж можно воспользоваться пожарной лестницей.

3.6. Сыпучие (сухие) строительные смеси и резко пахнущие строительные материалы должны быть упакованы в двойной пакет. Во избежание повреждений отделки мест общего пользования Дома, острые предметы должны быть обернуты смягчающим материалом (плотная плёнка, пакет, воздушно-пузырьковая упаковка).

3.7. По окончании погрузочно-разгрузочных работ Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны привести тротуары, места общего пользования, лифт в прежнее состояние, убрать пленку и мусор, а также, при наличии загрязнений и пыли в результате разгрузки/погрузки, произвести влажную уборку. Особое внимание обращать на сохранность лифтового оборудования.

3.8. Если во время проведения погрузочно-разгрузочных работ были разлиты или просыпаны строительные смеси/материалы, необходимо срочно устранить загрязнение.

3.9. При вывозе строительного мусора алгоритм действий аналогичен порядку проведения погрузочно-

разгрузочных работ.

3.10. В случае привлечения к погрузочно-разгрузочным работам третьих лиц, Собственник, а также иное лицо соответственно, обязаны обеспечить и контролировать ознакомление и исполнение настоящих Правил, привлечёнными третьими лицами.

3.11. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения настоящих Правил, УК вправе не допускать на территорию Дома транспортное средство, либо остановить выполнение погрузочно-разгрузочных работ, до устранения нарушений.

3.12. Для доставки строительных материалов, вывоза мусора и прочих действий с крупногабаритными предметами, Собственники обязаны использовать:

- уличную погрузо-разгрузочную площадку (со стороны распашных ворот),
- лифт, кабина которого закрыта защитными панелями,
- специально предусмотренный вход в Дом.

3.13. Допускается использовать подземную автостоянку для погрузо-разгрузочных работ несыпучих и не крупногабаритных материалов с заездом на транспортном средстве без дальнейшего складирования строительных материалов и продолжительной стоянки транспортного средства вне парковочных мест.

3.14. Допускается въезд на подземную автостоянку транспортных средств только с допустимыми габаритами: Ширина — до 2,00 м. Высота – до 2,20 м.

4. ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ И ОКАЗАНИЯ УСЛУГ В ПОМЕЩЕНИИ

4.1. Вход на территорию Дома работников подрядных организаций и прочих исполнителей работ и услуг (далее «Подрядчики») производится после подачи Собственником заявления на регистрацию команды подрядчика для работ в Доме, с обязательным указанием контакта ответственного за проведение работ.

4.2. Подрядчики (их работники) обязаны соблюдать требования законодательства РФ, в том числе, но не исключительно, прямо либо косвенно регламентирующее выполнение работ и (или) оказание соответствующих услуг, знать и соблюдать настоящие Правила.

4.3. Во время ремонтных работ запрещено:

- нарушать целостность несущих конструкций дома (колонн и плит перекрытия);
- штробить, сверлить и другими способами нарушать целостность любых железобетонных элементов дома;
- нарушать целостность межквартирных стен;
- нарушать целостность наружных стен;
- нарушать целостность вентиляционных каналов;
- производить замену, демонтаж, перенос входной двери без разрешения и согласования с УК;
- демонтировать гидроизоляцию пола в санузлах;
- демонтировать шумоизоляцию пола Дома;
- не допускается снимать и переоборудовать систему пожарной сигнализации;
- нарушать целостность общедомовой электропроводки;
- производить замену отопительных приборов, увеличивать поверхность или количество отопительных приборов

без специального разрешения УК;

- нарушать целостность труб горизонтальной разводки системы отопления, находящейся под стяжкой пола;
- демонтировать, предусмотренную проектом отсекающую запорную арматуру стояков холодного и горячего водоснабжения;
- менять оконные блоки (в том числе на балконах) без согласования с УК;
- вносить любые изменения, влияющие на облик фасада Дома без согласования с УК и всеми Собственниками.

4.4. Работы по перепланировке и переустройству помещения необходимо производить в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, после получения разрешения органов местного самоуправления. Перед началом работ по перепланировке и переустройству помещения, Собственнику необходимо обратиться с письменным заявлением в УК. По окончании работ по перепланировке и переустройству Собственник обязан предоставить в УК проект и исполнительные схемы всех инженерных сетей.

4.5. Перед началом выполнения ремонтных работ в помещении, в целях получения информации о размещении инженерных сетей и иных необходимых технических сведений, необходимо пройти инструктаж в УК. В случае привлечения к выполнению ремонтных работ Подрядчиков, Собственник обязан направить Подрядчика для прохождения инструктажа в УК.

4.6. Перед началом выполнения ремонтных работ в помещении и до окончания их выполнения, на выходе из помещения необходимо установить противопылевую защиту в виде мокрой простыни, постелить на пол перед входной дверью мокрую тряпку и смачивать их по мере высыхания.

4.7. Проведение работ и осуществление иных действий, связанных с повышенным шумом, разрешается в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. - до 13 ч. 00 мин. и с 15 ч. 00 мин. до 20 ч. 00 мин (время местное). В выходные и праздничные дни проведение работ, связанных с повышенным шумом запрещается.

4.8. Собственник несёт ответственность за:

- действия подрядчиков в целях сохранности всех инженерных сетей и оборудования, смонтированного в его помещении;
- работу инженерных сетей и оборудования, в том числе за нарушение теплового режим, герметичность систем и других технических параметров, возникших в результате производства работ (замена приборов отопления, а также установка дополнительных приборов; перенос стояков и разводки, нарушение целостности вентиляционных шахт и коробов и т.п.).

Любой ущерб, нанесенный общему имуществу, в результате проведения ремонтно-отделочных или иных видов работ в помещениях, должен быть устранен за счёт Собственника помещения, в котором такие работы проводились.

5. ОБЩИЕ ПРАВИЛА

- 5.1.** Вывоз строительного мусора осуществляется силами и за счет средств Собственника.
- 5.2.** Запрещается:
- 5.2.1.** Выливать и сбрасывать в систему канализации легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты, пищевые отходы, бытовой и строительный мусор, песок, сухие и разведенные строительные смеси, и их остатки, предметы личной гигиены, тканевые и одноразовые полотенца, влажные салфетки, памперсы; кроме туалетной бумаги, вещи и предметы, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;
- 5.2.2.** Пользоваться раковинами, умывальниками, унитазами, ванными, душевыми кабинами, посудомоечными и стиральными машинами в случае засора в канализационной сети, т.е. запрещается производить любой слив воды в канализацию до устранения засора;
- 5.2.3.** Загромождение входа в электрощитовую, ИТП, подземную автостоянку, иные технические помещения. Хранение и/или складирование вещей, предметов и прочего имущества в местах общего пользования, в том числе в помещении подземной автостоянки и в частности в границах машиномест. УК вправе убрать вещи, предметы и прочее имущество в местах общего пользования, в том числе в помещении подземной автостоянки и в частности в границах машиномест.
- 5.2.4.** Ставить транспортные средства на въезде и выезде из подземной автостоянки, у автоматических ворот.
- 5.2.5.** Изменять ограждение придомовой территории (в том числе конфигурацию, цвет и т.п.), внешнюю конфигурацию дома путем пристраивания, удаления и внесения иных изменений в конструктивные элементы, в том числе изменять конструкцию крыльца.
- 5.2.6.** Заходить в помещение поста охраны без приглашения сотрудника ЧОП.
- 5.2.7.** Осуществлять устройство смотровых приемков в подземной автостоянке.
- 5.2.8.** Проводить отделку внутри балконов горючими (пожароопасными) материалами; хранить на балконах пожароопасные предметы и горючие материалы.
- 5.2.9.** Закрывать радиаторы отопления посторонними предметами, которые препятствуют нормальной конвенции теплого воздуха в Доме и прогреву ограждающих конструкций.
- 5.2.10.** Производить слив воды из системы отопления.
- 5.2.11.** Хранить в кладовых легковоспламеняющиеся жидкости, взрывчатые вещества, скоропортящиеся продукты питания (в том числе овощи и фрукты), мусор.
- 5.3.** На территории Дома запрещено:
- 5.3.1.** Выбрасывание, хранение, складирование и (или) временное размещение мусора и прочих отходов, вне мест, специально предназначенных для сбора и размещения мусора.
- 5.3.2.** Стоянка, остановка, парковка транспортных средств, вне мест, специально предназначенных для этих целей. На территории Дома допускается временная остановка аварийных, специальных и оперативных служб при исполнении своих обязанностей, а также допускается временная остановка в специально отведенных местах для остановки транспортных средств в целях посадки или высадки инвалидов, в целях выполнения погрузочно-разгрузочных работ (на период объективно необходимый для выполнения разгрузки /погрузки).
- 5.3.3.** Распитие алкогольных напитков.
- 5.3.4.** Курение вне мест специально предназначенных для этих целей.
- 5.3.5.** Мойка, ремонт, и/или техническое обслуживание спецтехники и транспортных средств.
- 5.3.6.** Устанавливать и (или) размещать на газонах предметы, оборудование, спецтехнику и транспортные средства, временные конструкции и сооружения.
- 5.3.7.** Размещение рекламы, рекламных конструкций, сооружений и материалов, социальной рекламы, объявления физических лиц или юридических лиц.
- 5.4.** В помещении подземной автостоянки запрещается:
- 5.4.1.** Осуществлять стоянку транспортного средства при наличии утечки ГСМ.
- 5.4.2.** Пользоваться открытым огнём в качестве источника света и для прогрева двигателя.
- 5.4.3.** Осуществлять парковку транспортного средства на чужом машиноместе.
- 5.4.4.** Осуществлять стоянку транспортного средства с включённым двигателем (прогрев).
- 5.4.5.** Осуществлять мойку и ремонт транспортного средства.
- 5.4.6.** Въезд транспортного средства в аварийном состоянии, в том числе на буксире.
- 5.4.7.** Устройство стеллажей, шкафов, секций хранения, креплений для велосипедов и т.п, в том числе в границах машиномест. В случае нарушения запрета, УК вправе прекратить санитарную уборку машиноместа, в связи с возможностью нанесения ущерба личному имуществу Собственника машиноместа во время уборки.
- 5.4.8.** Нарушать план расстановки транспортных средств.
- 5.4.9.** Подавать звуковые сигналы.
- 5.4.10.** Въезд на подземную автостоянку транспортных средств с габаритами выше допустимых: Ширина — до 2,00 м. Высота — до 2,20 м.
- 5.5.** Собственник и иное лицо обязуется:
- 5.5.1.** Размещать систему кондиционирования в специально предназначенных для этого корзинах (установка не более одного внешнего блока на одну корзину), размещенных на фасаде Дома либо внутри лоджии, расположенной в квартире, с отводом конденсатных стоков в систему канализации в помещении.
- 5.5.2.** Осуществлять выгул домашних животных в местах, специально отведенных для этих целей. Осуществлять за ними уборку территории, при выгуле использовать намордник и поводок.
- 5.5.3.** Отключать функцию автоматического запуска транспортного средства при его размещении в подземной автостоянке во избежание загазованности помещения.
- 5.5.4.** Бережно относиться к зеленым насаждениям, сохранять цветы и другие элементы благоустройства и озеленения.
- 5.5.5.** Поддерживать архитектурный облик МКД, в том числе не производить изменения остекления и не

изменять конфигурацию балконов и окон, не производить тонировку окон, не размещать кондиционеры на внешних стенах МКД, не вносить иных изменений в фасад МКД.

5.5.6. Обеспечивать чистоту и порядок на придомовой территории МКД, в помещениях являющихся общим имуществом Собственников, а также на территории Дома.

5.5.7. Разрешается использование кровли МКД в следующие месяцы календарного года: май, июнь, июль, август, сентябрь. В иной период доступ на кровлю запрещен.

5.5.8. На кровле Дома запрещается:

- находиться гостям и родственникам без сопровождения Собственника МКД;
- находиться лицам, не достигшим 18 лет, без сопровождения родителей;
- садиться, облакачиваться, перелезать за ограждение;
- распитие алкогольной и спиртосодержащей продукции, потребление наркотических или психотропных веществ, нахождение в состоянии алкогольного, наркотического или токсического опьянения;
- курить;
- засорять территорию кровли;
- шуметь;
- выгуливать домашних животных;
- проведение любых строительного-монтажных работ;
- установка стационарного оборудования и предметов интерьера;
- устанавливать мангалы с открытым огнем;
- запускать салюты, петарды и другие пиротехнические средства;
- поведение, способное привести к возникновению угрозы своей жизни и жизни окружающих.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

6.1. В случае нарушения, неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения настоящих Правил, лица, допустившие нарушения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, договором и настоящими Правилами.

6.2. В случае, если нарушение настоящих Правил повлекло необходимость восстановительного ремонта, УК взимает штраф в размере суммы затрат УК на восстановительный ремонт, на основании Акта выполненных работ.

6.3. В случае, если нарушение настоящих Правил повлекло необходимость внеплановой уборки, УК взимает штраф в размере суммы затрат УК на внеплановую уборку, согласно с утвержденным УК расценками на дополнительные работы, на основании Актов выполненных работ.